

Boom in der europäischen Bauwirtschaft nahezu ungebrochen

Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Sommerkonferenz 2007

37

Erich Gluch und Florian Schmidt

Die europäische Bauwirtschaft erlebte 2006 mit einem Anstieg um 3,7% das beste Jahr seit fast einem Vierteljahrhundert. Für 2007 erwarten die Experten für die in der Euroconstruct-Gruppe¹ zusammengeschlossenen europäischen Länder eine weitere Zunahme um ca. 2 1/2%. In den beiden darauf folgenden Jahren wird sich das Wachstumstempo jedoch auf nur noch rund 2% p.a. verringern. Die größten Impulse kommen auch im Prognosezeitraum bis 2009 vom Tiefbau, gefolgt vom Nichtwohnhochbau. Der Wohnungsbau, der 2006 mit einem Zuwachs von 4,1% noch die Spitzenposition innehatte, wird vor allem 2008 und 2009 deutlich an Fahrt verlieren. Diese sichtlich schwächere Entwicklung ist in erster Linie auf die stark gedämpfte Wohnungsbautätigkeit in Spanien zurückzuführen. Besonders positiv wird die Entwicklung auch in den nächsten Jahren in den vier analysierten osteuropäischen Ländern verlaufen. Hier wird die Bautätigkeit im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009 um gut 8% pro Jahr zunehmen.

Den Kern aller Euroconstruct-Konferenzen bilden die aktuellen Analysen und Prognosen zur zukünftigen Bautätigkeit in Europa. Mit ihren 19 Expertenzentren in den jeweiligen Teilnehmerländern² stellt dieser Verbund ein einzigartiges Instrument mit einer bereits über 30-jährigen Geschichte dar. Gestützt auf die aktuellsten Statistiken sowie umfangreiches Expertenwissen, wurden auf der Konferenz in Prag Prognosen bis zum Jahr 2009 vorgelegt. Bei der Darstellung der realen Veränderungsdaten wurde als Preisbasis jeweils das Jahr 2006 gewählt.

Prognosen zum Teil kräftig angehoben

Nach der bereits recht positiven Entwicklung in den Jahren 2004 und 2005 erfuhr der gesamte Bausektor in den 19 analysierten Ländern in Europa im letzten Jahr ein Wachstum von 3,7%. Der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts dieser Länder (+ 2,9%) konnte in diesem Zeitraum nicht mithalten. Auch die Erwartungen bezüglich der weiteren Entwicklung zeigten zunehmenden Optimismus.

Im Vergleich zur Konferenz in München im Dezember 2006 wurden die Prognosen für alle Jahre nach oben korrigiert: Für das Jahr 2007 wird in der Summe aller Vorausschätzungen für die drei Bauparten von einem Plus von 2,4% ausgegangen, nach + 2,2% vor einem halben Jahr. Für die Jahre 2008 bzw. 2009 werden nun Wachstumsraten von 1,8 bzw. 2,0% erwartet; die vergleichbaren Prognosewerte betrugen bei der Konferenz in München noch 1,5 bzw. 1,4%. Dabei steigerten 14 Teilnehmerländer ihre Erwartungen bis zum Jahr 2009, für Portugal wurden keine Änderungen vorgenommen, und lediglich vier Länder – Dänemark, Großbritannien, Norwegen und die Schweiz – senkten sie.

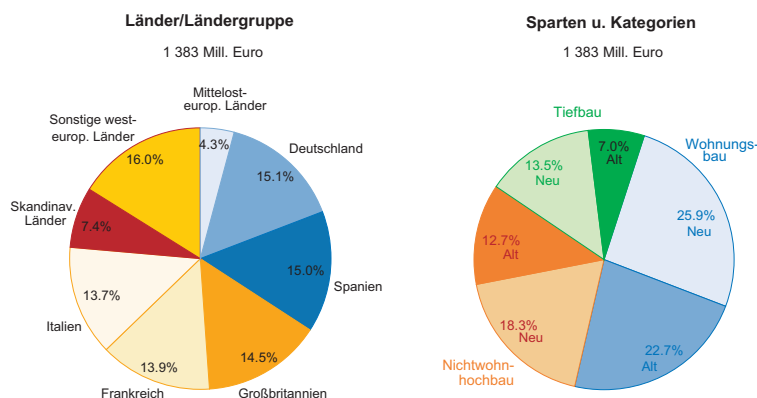
Der Gesamtwert der Bauinvestitionen betrug im Jahr 2006 rund 1,42 Bill. €. Fast drei Viertel davon (72,2%) entfielen auf die fünf größten Länder Deutschland, Spanien, Großbritannien, Frankreich und Italien. Die skandinavischen Länder erreichten einen Anteil von 7,4%, die übrigen sechs westeuropäischen Staaten 16%. In

¹ Das europäische Forschungs- und Beratungsnetzwerk »Euroconstruct« wurde 1975 gegründet. In diesem Verbund kooperieren Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie 4 mittelosteuropäischen Ländern; weitere europäische Länder werden »nachrichtlich« einbezogen. Den Kern der Euroconstruct-Aktivitäten bilden Konferenzen, die zweimal jährlich an wechselnden Orten in Europa veranstaltet werden. Außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und zu den Strukturveränderungen im europäischen Bausektor erstellt.

Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Die in diesem Beitrag vorgestellten Analysen und Prognosen basieren auf den 19 Länderberichten zur 63. Euroconstruct-Konferenz, die am 15. Juni 2007 in Prag durchgeführt wurde. Die 54. Euroconstruct-Konferenz ist für den 22. und 23. November 2007 in Wien geplant. Interessenten können sich wegen des Programms und der Anmeldeunterlagen im Internet informieren (www.ifo.de oder www.euroconstruct.org) oder sich schon jetzt direkt an das ifo Institut wenden.

² Das Euroconstruct-Netzwerk umfasst derzeit außer den Ländern der »alten« Europäischen Union – ohne Griechenland und Luxemburg – auch die Nicht-EU-Länder Norwegen und Schweiz (insgesamt 15 westeuropäische Staaten) sowie 4 osteuropäische EU-Länder.

Abb. 1
Struktur des Bauvolumens in Europa^{a)} 2006



^{a)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 osteuropäische Länder.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Prag, Juni 2007).

den vier osteuropäischen Ländern wurden lediglich 4,3% der gesamten Bauleistungen erbracht (vgl. Abb. 1).

Die drei Teilsparten Wohnungsbau, Nichtwohnhochbau (gewerblicher und öffentlicher Hochbau) und Tiefbau entwickelten sich in den letzten Jahren sehr heterogen. Beim Nichtwohnhochbau war im Zeitraum 2002 bis 2005 ein Rückgang um insgesamt 1% zu verzeichnen. In 2006 wiesen jedoch alle Länder – mit Ausnahme von Italien und Portugal – ein Wachstum in dieser Sparte auf: Das Bauvolumen erhöhte sich um 3,2%. Der prognostizierte Anstieg der Investitionen im Nichtwohnhochbau von knapp 3% im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009 ist in erster Linie auf die verbesserte gesamtwirtschaftliche Situation in Europa zurückzuführen.

Im Tiefbau, vor allem aber im Wohnungsbau, verlief die Entwicklung deutlich besser. So erhöhte sich das Bauvolumen im Tiefbau in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich 2% p.a.; im Wohnungsbau betrug die durchschnittliche Wachstumsrate in derselben Periode sogar 2 1/2% p.a. Die Baunachfrage wird sich in den Jahren 2007 bis 2009 im Wohnungsbau jedoch merklich abkühlen. Dies betrifft neben den Boomnationen der letzten Jahre, Irland und Spanien, vor allem die kleineren Länder Dänemark und die Schweiz. Im Durchschnitt der analysierten Länder wird das Wohnungsbauvolumen in den drei Prognosejahren aber immer noch um knapp 1% pro Jahr ansteigen. Dabei werden die Neubaumaßnahmen stagnieren; das Wachstum wird ausschließlich von Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten getragen.

Hohe Wachstumsraten im Tiefbau

Der Spitzenreiter beim Wachstum wird in den nächsten drei Jahren der Tiefbau sein. Dabei werden in Irland und Polen

die Tiefbauinvestitionen im Prognosezeitraum jährlich sogar zweistellig zulegen. Rückgänge werden lediglich in Belgien, Italien und in Portugal erwartet. Insgesamt dürfte sich das Bauvolumen in dieser Sparte in den Jahren 2007 bis 2009 um durchschnittlich gut 3 1/2% p.a. erhöhen.

Trotz dieser recht unterschiedlichen Entwicklungen in den nächsten Jahren werden sich die Anteilswerte der einzelnen Bausparten nur marginal verändern. So lag der Schwerpunkt der Bautätigkeit im Jahr 2006 eindeutig beim Wohnungsbau, auf den im Folgenden daher auch detaillierter eingegangen wird. Auf ihn entfiel mit 671 Mrd. € fast die Hälfte (48,5%) des gesamten Bauvolumens in Höhe von rund 1 383 Mrd. €, wobei der Neubau immer noch leicht über dem Volumen der Bestandsmaßnahmen liegt (vgl. Abb. 1). Im Nichtwohnhochbau (31%) sowie im Tiefbau (20,5%) dominieren dagegen weiterhin die Neubaumaßnahmen.

Nach drei Jahren mit Wachstumsraten von durchschnittlich über 10% p.a. wird sich der Wohnungsneubau in *Belgien* in den Jahren 2007 bis 2009 abflachen, denn gestiegene Bau- und Hypothekenkosten wirken sich negativ auf die Nachfrage aus (vgl. Tab. 1). Die Entwicklung der Renovierungs- und Modernisierungsaktivitäten ist wesentlich stabiler. In diesem Bereich werden bis 2009 pro Jahr rund 4% Wachstum erwartet. Der bedeutendste Grund für diese positive Entwicklung sind Steuervorteile, die der Staat für Investitionen gewährt, die Einsparungen im Energieverbrauch mit sich bringen.

In *Dänemark* verzeichnete der Wohnungsneubau in den Jahren 2003 bis 2006 ein Wachstum von fast 15% pro Jahr. Die Hauptgründe für diese positive Entwicklung waren steigende Eigenheimpreise, niedrige Zinsen und eine Entspannung auf dem Arbeitsmarkt. Für 2007 wird ein Rückgang von 5% vorhergesagt, und bis 2009 werden sich die Bauaktivitäten weiter abschwächen. Große Unsicherheiten bereiten jedoch zum einen geplante, restriktive Reformen der Regierung, zum anderen starke negative Effekte aus möglichen Immobilienpreistrübkängen in den großen Städten sowie die anhaltende Knappheit an baureifem Land. Im Bereich der Renovierung und Modernisierung ist in Dänemark eine Stagnation auf hohem Niveau zu beobachten, die vor allem auf den Arbeitskräftemangel zurückzuführen ist.

Investitionen zur Energieeinsparung stimulieren Bestandsmaßnahmen

Seit Anfang 2006 hat sich in *Deutschland* der Staat nahezu vollkommen aus der Förderung des Wohnungsbaus zu-

Tab. 1
Veränderung des realen Wohnungsneubauvolumens in Europa^{a)}
2004 bis 2009 in %

	2004	2005	2006	Durchschnitt 2007–09
Belgien	11,7	6,3	14,4	1,9
Dänemark	17,7	17,0	22,9	– 3,4
Deutschland	– 6,1	– 6,8	5,0	1,5
Finnland	9,6	5,8	7,2	– 2,0
Frankreich	9,1	9,5	7,4	– 1,0
Großbritannien	13,8	2,6	4,7	2,4
Irland	11,2	12,6	2,5	– 7,5
Italien	7,1	7,8	4,5	– 4,8
Niederlande	10,1	8,8	8,1	4,5
Norwegen	24,1	13,7	9,0	3,0
Österreich	3,0	– 2,4	9,0	3,8
Polen	5,3	4,8	8,7	9,6
Portugal	– 7,5	– 6,5	– 8,0	– 0,5
Schweden	30,9	19,2	11,1	1,5
Schweiz	12,8	5,0	2,8	– 1,7
Slowakei	2,6	15,8	24,9	10,7
Spanien	4,5	6,7	8,1	– 0,1
Tschechien	18,7	3,9	16,8	5,4
Ungarn	18,0	– 8,4	– 17,0	3,0
Insgesamt	5,7	4,5	6,1	– 0,1

^{a)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 osteuropäische Länder.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Prag, Juni 2007).

rückgezogen. Besonders entscheidend waren die Streichung der Eigenheimzulage sowie die Abschaffung der degressiven Abschreibungen. Da es jedoch möglich war, sich die günstigeren »alten« Bedingungen auf »Vorrat« zu sichern, kam es im Jahr 2006 zu umfangreichen Vorzieheffekten, was nun zu einem leichten Rückgang des Wohnungsneubauvolumens 2007 führen wird. Eine erfreuliche gesamtwirtschaftliche Entwicklung und weitere Entspannung auf dem Arbeitsmarkt werden jedoch in den nächsten Jahren wieder zu einer Erhöhung des Wohnungsneubauvolumens führen. Auch die steigende Anzahl an Haushalten wird für eine größer werdende Nachfrage sorgen, so dass 2008 und 2009 ein Wachstum von rund 2% erwartet wird. Im Bereich Renovierung und Modernisierung dürfte es zu einem moderaten Wachstum von etwas mehr als 1% pro Jahr kommen. Der wichtigste Wachstumsmotor liegt dabei bei Investitionen, die Einsparungen im Energieverbrauch bringen sollen.

Nach einer aktuellen Studie werden in *Finnland* in den nächsten zehn Jahren 30 000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt. Die Nachfrage entsteht vor allem wegen des Bevölkerungswachstums, das nicht unerheblich aus Zuwanderung resultiert. Hinzu kommen eine weitere Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie ein wachsender Abgang an Wohngebäuden. In den Jahren 2003 bis 2006 stieg die Wohnungsbautätigkeit allerdings bereits um fast 9% p.a. an. Bis 2009 dürfte die Nachfrage daher um rund 2% pro Jahr zurückgehen und sich da-

mit wieder dem langfristigen Nachfragetrend nähern. Im Bereich der Renovierung und Modernisierung ist in Finnland ein anhaltendes Wachstum festzustellen. Wesentliche Gründe für die positive Entwicklung sind neben günstigen Zinsen die wachsende Zuversicht der Konsumenten aufgrund verbesserter Haushaltseinkommen.

Zwischen 2004 und 2006 verzeichnete *Frankreich* ein Wachstum des realen Wohnungsbauvolumens von rund 4½% pro Jahr. Die Neubaumaßnahmen sind im selben Zeitraum sogar um rund 8½% jährlich gestiegen. Neben steigenden Zinsen und einer hohen Leerstandsrate wird auch das schleppende Wirtschaftswachstum zu einer Dämpfung dieser positiven Entwicklung führen. Folglich wird für die Jahre 2007 bis 2009 im Wohnungsneubau mit einem Rückgang von durchschnittlich 1% p.a. gerechnet. Eine dynamische demographische Entwicklung sowie gute Finanzierungsbedingungen für junge Käufer könnten die Nachfrage jedoch bald wieder beleben. Im Bereich der Renovierungen werden bis 2009 jährliche Wachstums-

raten von knapp unter 2% erwartet. Das Wachstum wird hierbei ganz erheblich auch von öffentlichen Förderungen stimuliert.

Konsolidierungsphase in Großbritannien

In *Großbritannien* dürfte in diesem Jahr im Bereich der Neubauten ein ähnlich hohes Bauvolumen realisiert werden wie im Vorjahr. Erst 2008 und 2009 wird wieder eine Zunahme erwartet (durchschnittlich gut 3% pro Jahr). 2003 und 2004 kletterte das Wohnungsneubauvolumen allerdings noch um jeweils rund 13% pro Jahr. Die Eigenheimpreise steigen weiter, wenn auch deutlich gedämpft. Auch die Hypothekenzusagen haben sich erneut erhöht. Die Zuwächse im Bereich Renovierung und Modernisierung sind nach relativ hohem Wachstum von rund 5% p.a. in den Jahren 2003 und 2004 in den beiden Folgejahren zurückgegangen. Erst 2008 und 2009 werden sich die steigenden Haushaltseinkommen wieder in erhöhten Investitionen in Renovierungsmaßnahmen niederschlagen.

Die *irische* Wirtschaft verzeichnet nach wie vor hohe Wachstumsraten. Bemerkenswert ist dabei, neben einer kräftigen Erhöhung der Erwerbsbevölkerung und sichtlichen Fortschritten beim Ausbau der Infrastruktur, vor allem der boomende Wohnungsbausektor. Allerdings scheinen das Wirtschaftswachstum sowie der Wohnungsbauboom ihren Höhepunkt erreicht zu haben. Es gibt einen nicht zu übersehenden Rückgang bei den Baugenehmigungen. Auch die

Immobilienpreise sind deutlich unter Druck geraten. Für die Jahre 2007 bis 2009 wird mit einer Schrumpfung des realen Wohnungsbauvolumens um jährlich rund 5% gerechnet. Trotz dieser vorübergehenden Konsolidierungsphase ist der mittelfristige Trend nicht ungünstig, denn der Wohnungsbestand ist in Irland, bezogen auf die Bevölkerungszahl, weiterhin geringer als im Rest Europas. Insofern besteht für die lange Frist Hoffnung auf Erholung. Auch die neue Regierung könnte mit neuen Gesetzen positiv auf den Wohnungsmarkt einwirken.

In *Italien* wurde in den Jahren 2005 und 2006 im Wohnungsneubau ein Wachstum von rund 6% pro Jahr erzielt. Der positive Trend begann bereits Ende der neunziger Jahre, als das Preisniveau noch sehr niedrig war. Die Tendenz, Ersparnisse in Immobilien anzulegen, war sehr ausgeprägt. Seither ist die Nachfrage aufgrund niedriger Zinsen sowie der Notwendigkeit, qualitative Verbesserungen durchzuführen, weiter hoch geblieben. Für die nächsten Jahre ist allerdings von einer Abschwächung der Wohnungsbauintensität auszugehen. Die Nachfrage schrumpft bereits, und der Expansionszyklus dürfte seinen Höhepunkt bereits erreicht haben. Das Wohnungsbauvolumen wird in diesem Jahr stagnieren und in den beiden anderen Jahren der Prognoseperiode um knapp 2% pro Jahr schrumpfen. Nach wie vor ist der Trend, qualitative Verbesserungen am Wohneigentum durchzuführen, stark und sorgt für Wachstum im Bereich der Renovierung und Modernisierung. Vor allem da der Anteil des Wohnungsbestands, der älter als 40 Jahre ist, stetig wächst.

Wohnungsnachfrage in den Niederlanden anhaltend hoch

Die positive Entwicklung des Wohnungsbauvolumens in den *Niederlanden* wurde sehr stark vom boomenden Wohnungsneubau beeinflusst. Dieser wuchs in den Jahren 2004 bis 2006 um durchschnittlich 9% p.a. Die nächsten Jahre dürften ähnlich, wenn auch nicht ganz so positiv, verlaufen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird insbesondere durch Migration sowie die Zunahme der Zahl der Haushalte angekurbelt. Erst 2009 dürfte das Wachstum aufgrund der schwächer werdenden Konjunktur auf rund 2% zurückgehen. Im Bereich der Renovierung und Modernisierung wird ein moderateres Wachstum erwartet. Es gibt zwar eine große Anzahl an älteren Gebäuden, allerdings sind Renovierungsmaßnahmen häufig noch nicht zwingend nötig. Für dieses Jahr wird ein Wachstum von rund 4% erwartet und in den beiden darauf folgenden Jahren jeweils rund 2% p.a.

In den letzten drei Jahren boomte der Wohnungsneubau in *Norwegen*. Auch 2007 wird noch ein Zuwachs von 11½% erwartet. Die wichtigsten Bestimmungsfaktoren

für diese Entwicklung sind die niedrige Arbeitslosigkeit und die zunehmend positive Bewertung der Zukunft durch die Haushalte. Steigende Zinsen scheinen noch keinen dämpfenden Einfluss auf die Nachfrage zu haben. Problematisch ist in Norwegen der Mangel an qualifizierten Arbeitern und die Knappheit an Bauland. Nach den Expertenschätzungen wird es im Jahr 2008 – nach einer vierjährigen Boomperiode – zu einem Rückgang um 4% kommen; 2009 wird es jedoch eine Erholung geben (+ 2%). Im Bereich der Renovierung und Modernisierung ist in Norwegen ein anhaltend starkes Wachstum festzustellen. Negative Einflüsse dürften von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ausgehen.

In *Österreich* verzeichnete der Wohnungsneubau im letzten Jahr einen Aufschwung von rund 9%. Ausschlaggebend für diese positive Entwicklung waren neben der guten Konjunktur auch umfangreiche Zuwanderungen. Insbesondere für Single-Haushalte und ältere Menschen werden in attraktiven Gebieten kleinere Wohneinheiten benötigt. Daher gehen die Prognosen auch für die Jahre 2008 und 2009 von einem Wachstum von rund 3% p.a. aus. Im Bereich der Renovierung und Modernisierung dominieren ökologieorientierte Investitionen sowie Investitionen zur Energieeinsparung.

Kräftiger Anstieg der Baupreise in Polen

Das Wohnungsneubauvolumen in *Polen* verzeichnete nach einem Einbruch Anfang 2000 seit dem Jahr 2004 ein stetiges Wachstum von rund 6% p.a. Um den Wohnungsbau weiter anzukurbeln, plant die polnische Regierung die Vergabe zinsgünstiger Kredite. Steigende Immobilienpreise machen es Haushalten mit durchschnittlichen Einkommen jedoch zunehmend schwer, neue Wohnobjekte zu erwerben. Die Preise werden insbesondere durch den Mangel an qualifizierten Arbeitskräften und die Knappheit an Baumaterialien in die Höhe getrieben. Für die Jahre 2007 bis 2009 gehen die Prognosen von einem durchschnittlichen Wachstum von rund 9½% p.a. aus. Gestützt wird diese günstige Entwicklung zum einen durch das starke Wirtschaftswachstum, zum anderen durch einen verbesserten Arbeitsmarkt sowie anhaltende Zuversicht bei den Haushalten. Im Bereich der Renovierung und Modernisierung wird eine ähnlich positive – wenngleich nicht ganz so gute – Entwicklung wie beim Wohnungsneubau erwartet.

In *Portugal* schrumpfte das Wohnungsneubauvolumen in den Jahren 2004 bis 2006 um durchschnittlich rund 7% pro Jahr. Diese ungünstige Entwicklung ergab sich aus der Kombination von nur schwach steigenden Haushaltseinkommen sowie höheren Zinsen. Zudem erlebte das Land einen kräftigen Boom in den späten neunziger Jahren, so

dass der Rückgang der Bauaktivität von einem hohen Niveau aus erfolgte. Der Ausblick auf die Jahre 2008 und 2009 verspricht eine gewisse Entspannung mit Wachstumsraten von rund 1/2% p.a. Hier bewahrt vor allem die günstigere Entwicklung im Bereich der Renovierungen die Gesamtaktivitäten vor schlechteren Ergebnissen. Langfristig soll ein Strategieplan der Regierung den Wohnungsbau unterstützen.

Die Entwicklung in *Schweden* verlief recht ähnlich wie die in *Norwegen*. Nach einem Plus von durchschnittlich rund 20% pro Jahr in den Jahren 2004 bis 2006 wird sich der positive Trend auch noch bis zum Jahr 2007 fortsetzen (+ 5%). Die intensive Bautätigkeit in diesen Jahren war die Reaktion auf die Wohnungsknappheit, mit der nahezu jede größere Stadt in Schweden konfrontiert war. Der Nachfrageüberschuss ist in der Zwischenzeit so gut wie verschwunden, folglich wird das Wohnungsneubauvolumen 2008 und 2009 einen leichten Rückgang um rund 1/2% pro Jahr verzeichnen. Der Bereich Renovierung und Modernisierung befindet sich nach wie vor in einer starken Wachstumsphase.

Schweizer Wohnungsbau vor sichtlicher Abflachung

Der Boom im Wohnungsbau hat in der *Schweiz* fast seinen Höhepunkt erreicht. In diesem Jahr wird noch eine leicht positive Wachstumsrate erwartet, aber die Vorhersage für 2008 und 2009 sieht eine Abnahme um jeweils knapp 3% vor, obwohl die Einkommen weiter steigen und die Arbeitslosigkeit nach wie vor gering ist. Vor allem bei kleineren Wohnungen sinkt die Nachfrage. Es wird außerdem ein weiterer Anstieg der Eigenheimpreise erwartet. Dem Bereich der Renovierung und Modernisierung wird für die nächsten drei Jahre ein ähnlich negativer Trend vorausgesagt wie dem Neubau.

In der *Slowakei* war das Wachstum bei den Neubauten in den Jahren 2005 und 2006 außergewöhnlich hoch, und auch in diesem Jahr wird eine Zunahme um 23% erwartet. Dieses hohe Expansionstempo kann jedoch nicht gehalten werden: Für die nächsten beiden Jahre werden nur noch durchschnittlich 5% Wachstum p.a. erwartet. Die positive Entwicklung dürfte dabei insbesondere aus einem starken Anstieg der Haushaltseinkommen resultieren sowie aus der besseren Verfügbarkeit von Krediten und unterstützenden Maßnahmen der Regierung. Im Bereich Renovierung und Modernisierung werden Wachstumsraten zwischen 5 und 10% erwartet, denn viele dringend notwendige Renovierungsarbeiten sind in der Vergangenheit vernachlässigt worden. Darüber hinaus werden zahlreiche Investitionen in Maßnahmen zur Energieeinsparung getätigt.

Spitze des langjährigen Wohnungsbaubooms in Spanien erreicht

2006 ist das Wohnungsneubauvolumen in *Spanien* um rund 8% gewachsen. Dieses Jahr ist bislang ebenfalls günstig verlaufen, und so konnten die Erwartungen für 2007 leicht nach oben korrigiert werden. Nach 14 Jahren kontinuierlichen Wachstums mit durchschnittlich 6% p.a. wird für 2008 und 2009 erstmalig mit leichten Rückgängen gerechnet. Die weitere Entwicklung wird auch stark davon abhängen, wie sich die zahlreichen Projekte am Markt unterbringen lassen, die noch in diesem Jahr gestartet wurden. Bis 2009 dürfte sich dann aber das Marktprofil stark ändern: Nicht mehr professionelle Investoren werden dominieren, sondern junge Haushalte und Migrantenfamilien. Die Abflachung des Preisanstiegs für spanische Häuser auf 5% pro Jahr dürfte sich ebenfalls positiv auf die weitere Bautätigkeit auswirken. Im Bereich der Renovierung und Modernisierung ist keine Umkehr des positiven Trends zu erwarten. Der Markt wird nach wie vor wachsen, wenn auch mit einer geringeren Geschwindigkeit.

Die Veränderung des Wohnungsneubauvolumens in *Tschechien* unterliegt relativ großen Schwankungen. 2003 und 2004 stiegen die Aktivitäten im Durchschnitt noch um rund 21% p.a., doch schon im darauf folgenden Jahr sank der Wert auf knapp 4%. 2006 wuchs das Wohnungsneubauvolumen wieder um fast 17%; die Prognosen für die Jahre 2007 bis 2009 liegen jedoch lediglich bei rund 5 1/2% p.a. Obwohl der Bedarf nach wie vor sehr groß ist, fällt es den Anbietern schwer, die »richtigen« Wohnungen in den von den Nachfragern bevorzugten Gebieten zu realisieren. Im Bereich der Renovierungen ist in den nächsten Jahren insgesamt ein Anstieg um rund 5% p.a. zu erwarten.

Nach vier Boomjahren mit rund 15% Wachstum p.a. erlebte *Ungarn* im Jahr 2005 einen Einbruch im Wohnungsneubau, der auch 2006 noch anhielt. Auslöser für diese negative Entwicklung war insbesondere ein starker Anstieg der Baukosten. Dieser war einerseits auf einen geringeren Einsatz von Schwarzarbeitern zurückzuführen und andererseits durch erhöhte Ansprüche an die Wohnstandards verursacht worden. Die positive wirtschaftliche Entwicklung sowie die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten dürften mittlerweile jedoch diese höheren Kosten kompensieren, so dass ab 2007 mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 3% pro Jahr gerechnet werden kann.

Größtes Wachstum in den nächsten Jahren im Tiefbau

Die Entwicklung im Tiefbau vollzog sich in den 19 Euroconstruct-Ländern zum Teil recht unterschiedlich. Daher ist es nicht ganz einfach, Gemeinsamkeiten zwischen den einzel-

Tab. 2
Veränderung des realen Tiefbauvolumens in Europa^{a)}
2004 bis 2009 in %

	2004	2005	2006	Durchschnitt 2007–09
Belgien	– 0,2	6,6	8,7	– 2,3
Dänemark	– 5,8	– 3,6	3,3	2,9
Deutschland	– 3,9	– 3,6	4,6	4,0
Finnland	1,6	– 0,8	– 0,1	1,0
Frankreich	3,0	2,0	6,9	2,6
Großbritannien	– 6,2	– 6,1	– 5,1	2,7
Irland	– 1,9	– 4,2	9,0	12,5
Italien	5,5	– 4,1	– 1,0	– 1,5
Niederlande	– 5,8	1,3	4,3	2,7
Norwegen	2,5	7,8	3,9	1,6
Österreich	2,6	5,2	6,3	4,7
Polen	4,2	10,7	19,6	20,7
Portugal	4,1	– 1,4	– 4,2	– 2,8
Schweden	4,2	– 5,1	9,0	6,2
Schweiz	– 0,3	– 4,7	0,8	1,1
Slowakei	– 2,3	33,2	11,1	8,6
Spanien	6,1	8,1	7,2	5,3
Tschechien	19,4	10,0	– 0,8	7,3
Ungarn	24,6	18,9	– 6,1	1,9
Insgesamt	1,7	0,8	3,7	3,6

^{a)} Euroconstruct-Gebiet: 15 west- und 4 osteuropäische Länder.

Quelle: Euroconstruct/ifo Institut (Prag, Juni 2007).

nen Ländern herauszuarbeiten. Dennoch werden im Folgenden die 19 Länder in vier verschiedene Gruppen eingeteilt, da sich dort – ganz grob – der Tiefbau nach einem ähnlichen »Muster« entwickelt hat (vgl. Tab. 2).

Charakteristisch für die erste Gruppe ist ein seit dem Jahr 2002 starkes Wachstum im Tiefbau, das auch in der Prognoseperiode anhalten wird. Die schlechte Konjunktur der vergangenen Jahre hat die Bautätigkeit in den Ländern Irland, Spanien, Frankreich, Norwegen und Österreich kaum beeinflusst. Der Tiefbau nimmt dabei eine besonders wichtige Stellung ein und verzeichnet vergleichsweise hohe Wachstumsraten.

In Spanien boomt der Tiefbau bereits seit längerer Zeit, stimuliert insbesondere durch den EU-Kohäsionsfond für Umwelt- und Verkehrsinfrastrukturprojekte. Auch die spanischen und französischen Parlamentswahlen hatten einen bedeutenden Effekt auf die Bauaktivitäten in den Bereichen Transport, Energie, Wasser und Telekommunikation. Österreich, Frankreich und Spanien werden im Prognosezeitraum zudem Projekte zur Modernisierung der Schienen- und Straßeninfrastruktur auf den Weg bringen. Der Nationale Entwicklungsplan 2007–2013 wird in Irland auch für eine anhaltend starke Entwicklung im Tiefbau sorgen. In Norwegen werden weiter erhebliche Investitionen in Öl- und Gasraffinerien getätigt, wobei aufgrund der Fertigstellung von zwei Großprojekten im Jahr 2009 sogar ein leichter Rückgang zu erwarten ist.

In der zweiten Gruppe folgen die Aktivitäten im Tiefbau weitgehend der Konjunktur. Seit 2005 sind daher in Deutschland, Dänemark, den Niederlanden und Schweden steigende Wachstumsraten zu verzeichnen. Deutschlands Wirtschaft ist – nach einer Periode mit schlechter wirtschaftlicher Entwicklung – mittlerweile in einem hervorragenden Zustand. Vor allem im Bereich der Eisenbahn wird der Tiefbau in den nächsten Jahren überdurchschnittlich stark wachsen. Dabei wird sowohl im Straßenbau als auch beim Schienennetz das Augenmerk in Deutschland und den Niederlanden verstärkt auf Instandhaltungsarbeiten gerichtet. In den Niederlanden wurde auch anderen Transportinfrastrukturprojekten durch den nationalen Mobilitätsplan eine hohe Priorität eingeräumt.

Globale Klimaprobleme stimulieren Investitionstätigkeit

In Schweden kommt der mit Abstand größte Wachstumsimpuls von Wasserwerken und Kraftwerken. Aber auch hier wird die schwedische Bauindustrie zunehmend abhängig von Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Energieorientierte Projekte spielen ebenfalls in Dänemark eine große Rolle. Hohe Rohölpreise und die zunehmende Auseinandersetzung mit globalen Klimaproblemen führen in beiden genannten skandinavischen Ländern zu umfangreichen Investitionen in Windkraftwerke.

In der dritten Gruppe (Belgien, Italien, Finnland, Schweiz, Portugal und Großbritannien) wird der Tiefbau kaum von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung seit 2006 profitieren. In den meisten dieser Länder wird das reale Tiefbauvolumen sogar niedriger sein als im Jahr 2002. In Italien und Portugal sind Budgetbeschränkungen für den Rückgang verantwortlich, und auch in der mittleren Frist bleibt die Entwicklung des Straßenbaus in Italien – trotz des Baus dreier mautpflichtiger Straßen – ungünstig. Portugal hat sich zum Ziel gesetzt, die Bevölkerung möglichst bald ausreichend mit Wasser zu versorgen und die Abwasserentsorgung besser zu regeln. Daher wird es in diesem Bereich Wachstumsimpulse geben.

Großbritannien wird sich voraussichtlich ab 2007 – nach einem starken Rückgang der Tiefbauaktivitäten – etwas erholen. Dabei wird die Wiederbelebung der Nachfrage vor allem durch Projekte im Schienenverkehr angetrieben. Bis 2009 wird der Tiefbau daher in Großbritannien wieder zulegen. Hier spielen umfangreiche Investitionen im Vorfeld der Olympischen Spiele 2012 eine große Rolle. Das belgi-

sche Bauvolumen wird traditionell stark von Wahlen beeinflusst. Daher ist es nicht verwunderlich, dass der Tiefbau 2006 einen Höchstwert erreichte und 2007 sowie 2008 stark rückläufig sein dürfte. In der Schweiz und in Finnland weist der Tiefbau schon seit Jahren ein recht stabiles Niveau auf. Nach den Prognosen dürfte sich daran in der Schweiz auch bis 2009 kaum etwas ändern – trotz weiterhin umfangreicher Tunnelbaumaßnahmen. Finnland plant ab 2008 die Verwirklichung neuer Bahnprojekte, so dass auch hier nur ein geringes Wachstum von 1% p.a. erwartet werden kann.

Beeindruckende Wachstumsraten in Polen

In den neuen EU-Ländern ist das Tiefbauvolumen pro Kopf – ähnlich wie das Bauvolumen insgesamt – immer noch sehr niedrig. Im gesamten Prognosezeitraum schlagen die osteuropäischen Wachstumsraten die der westeuropäischen Länder jedoch um Längen. Die gute Entwicklung in Polen, Tschechien, Ungarn und der Slowakei ist eine direkte Folge ihrer EU-Mitgliedschaft seit dem Jahr 2004. Dabei unterstützt die EU im Rahmen des Kohäsionsfonds Infrastrukturmaßnahmen, die das Ziel haben, die größten wirtschaftlichen und strukturellen Unterschiede zu beseitigen. So ist es nicht verwunderlich, dass in allen vier Ländern die Sektoren Infrastruktur, Energiewirtschaft und Wasserversorgung das größte Wachstum verzeichnen.

Besonders günstig ist der Ausblick bis 2009 für Polen. Hier werden zahlreiche Straßen gebaut, wobei ein Schwerpunkt bei den Verbindungen Westeuropas mit der Ukraine liegt. Auch der Ausbau des Schienennetzes sowie die Modernisierung einiger Flughäfen sorgen für volle Auftragsbücher im Tiefbau. Allerdings steigen in Polen aufgrund des Mangels an qualifizierten Arbeitskräften sowie steigender Preise für Baumaterialien die Baukosten stark an. In Ungarn ist der Tiefbau bereits 2004 und 2005 sehr stark gewachsen, 2006 und 2007 stabilisiert sich hingegen die Nachfrage, da das Staatsdefizit nicht noch weiter erhöht werden soll. Ab dem Jahr 2008 soll der Nationale Entwicklungsplan jedoch die Investitionen in die Infrastruktur wieder ankurbeln. Ungarn soll nämlich möglichst rasch über Straßen und Schienen sowie aus der Luft optimal aus dem Ausland erreichbar sein.

Die Entwicklung des Tiefbaus in Tschechien und der Slowakei ist anhaltend positiv, wenngleich die durchschnittlichen Wachstumsraten nur halb so groß sein werden wie in Polen. Beide Volkswirtschaften befinden sich in einer Periode nachhaltigen Wachstums, mit kräftigen Nachfrageimpulsen im Tiefbau. So sollen in den nächsten Jahren noch umfangreiche Gelder in den weiteren Ausbau des Flughafens in Prag fließen, der zu einem wichtigen Knotenpunkt zwischen West- und Osteuropa ausgebaut wer-

den soll. In der Slowakei wird die Privatisierung von Flughäfen und Kraftwerken zu einem enormen Anstieg der Investitionen im nächsten Jahrzehnt führen. Aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus dürften die umfangreichen Tiefbauaktivitäten in allen analysierten vier neuen EU-Ländern voraussichtlich noch einige Jahre anhalten.

Literatur

Euroconstruct (Hrsg.: ÚRS PRAHA, Prag/Tschechien, 2007a), *European Construction Markets 2007–2009 – Country Report of the 63st Euroconstruct Conference*, Prag.

Euroconstruct (Hrsg.: ÚRS PRAHA, Prag/Tschechien, 2007b), *European Construction Markets 2007–2009 – Summary Report of the 63st Euroconstruct Conference*, Prag.